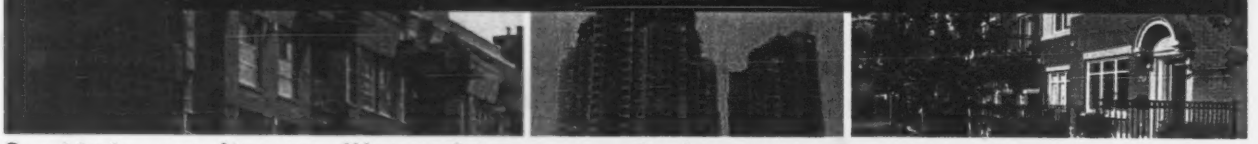
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR DE SHERBROOKE



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : décembre 2006

Le taux d'inoccupation demeure inchangé

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre, le taux d'inoccupation n'a pas changé dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke entre 2005 et 2006. En effet, tout comme l'an dernier, la proportion de logements vacants s'élève à 1,2 %. Comme le montre le graphique 1, cette pause dans la croissance du pourcentage de logements en attente de locataires met temporairement fin à la période de légère détente survenue sur le marché entre 2003 et 2005.

Le marché locatif demeure donc serré dans la région sherbrookoise,

Figure 1

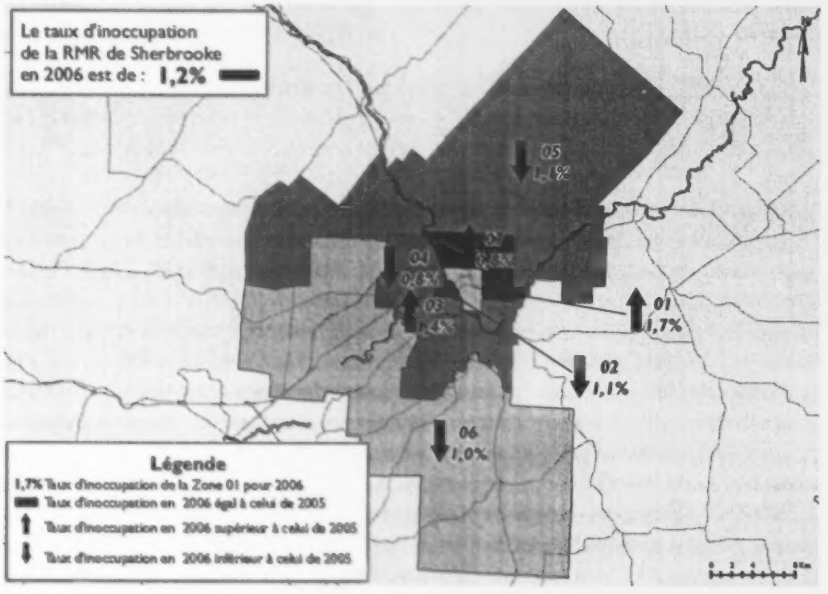


TABLE DES MATIÈRES

1 Le taux d'inoccupation demeure inchangé

2 Une nouvelle mesure pour évaluer la progression des loyers

2 Pas de problème dans le cas des immeubles récents.

3 Situation différente dans le cas des studios

3 L'immigration demeure le moteur de la demande de logements locatifs

4 Hausse du pourcentage de logements inoccupés pour 2007

5 Les mouvements de locataires seront peu importants

5 Examen du parc locatif sherbrookois

6 Taux d'innocupation - National

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2005	2006
Abbotsford	3,8	2,0
Calgary	1,6	0,5
Edmonton	4,5	1,2
Gatineau	3,1	4,2
Grand Sudbury	1,6	1,2
Halifax	3,3	3,2
Hamilton	4,3	4,3
Kingston	2,4	2,1
Kitchener	3,3	3,3
London	4,2	3,6
Montréal	2,0	2,7
Oshawa	3,3	4,1
Ottawa	3,3	2,3
Québec	1,4	1,5
Regina	3,2	3,3
Saguenay	4,5	4,1
Saint John	5,7	6,8
Saskatoon	4,6	3,2
Sherbrooke	1,2	1,2
St. Catharines-Niagara	2,7	4,3
St. John's	4,5	5,1
Thunder Bay	4,6	4,9
Toronto	3,7	3,2
Trois-Rivières	1,5	1,0
Vancouver	1,4	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,3	10,4
Winnipeg	1,7	1,3
Tous les centres	2,7	2,6

puisque seulement 375 logements étaient inoccupés en octobre dernier sur un parc de 31 170 unités situées dans des immeubles d'initiative privée comprenant trois logements et plus. Il sera donc encore relativement difficile de dénicher un logement au cours des mois à venir.

Parmi les RMR du Québec, il ne reste plus que Trois-Rivières, Québec et Sherbrooke à faire partie des agglomérations où les appartements locatifs inoccupés demeurent très rares. Dans ces centres, bien que pour des raisons différentes, les conditions du marché locatif ressemblent à celles qui prévalent dans plusieurs agglomérations de l'ouest du pays, soit Winnipeg (1,3 %), Edmonton (1,5 %), Calgary (0,5 %), Victoria (0,5 %) et Vancouver (0,7 %).

Une nouvelle mesure pour évaluer la progression des loyers

Le loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher, qui représentent 52 % du stock, atteint maintenant 515 $ par mois.

Cette année, la SCHL introduit une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers pratiqués dans les immeubles existants. En mettant l'accent sur les immeubles existants, nous pouvons éliminer l'effet des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, et ainsi obtenir une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants. Pour la RMR de Sherbrooke, le loyer moyen des logements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 3,2 % entre octobre 2005 et octobre 2006.

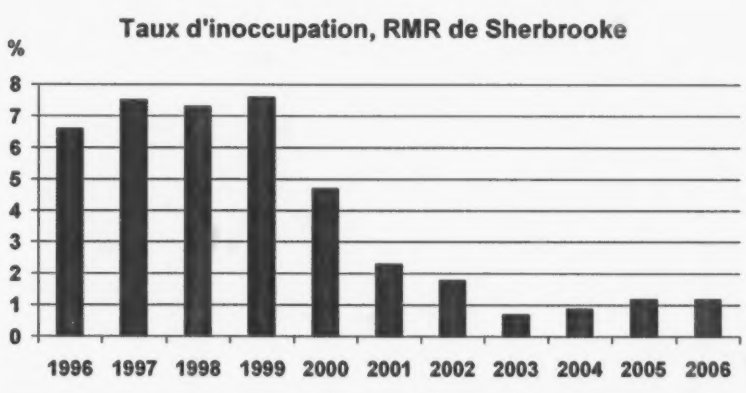
Pas de problème dans le cas des immeubles récents

La pénurie de logements locatifs inoccupés en 1985-1986 a été suivie d'une forte production d'appartements, qui a rapidement entraîné une accumulation importante de logements vacants. Bien que les incitatifs fiscaux disponibles à l'époque ne le soient plus à présent, la possibilité d'une surproduction préoccupe plusieurs observateurs du marché.

Le taux d'inoccupation n'augmente pas pour les immeubles récents, catégorie qui serait parmi les premières touchées à court terme en cas de surproduction. En effet, pour les appartements construits en 2000 ou après, le taux d'inoccupation était de 0,8 % en octobre dernier, ce qui est inférieur au taux observé sur le marché dans son ensemble, même si, dans ces immeubles, le loyer moyen dépasse le loyer du marché de plus de 164 $ par mois.

Graphique 1

Le marché locatif demeure serré



Comme les coûts de construction sont élevés, le loyer des nouveaux appartements est dispendieux. S'il y avait surproduction, le créneau des logements dispendieux serait donc l'un des premiers touchés. Le taux d'inoccupation selon la fourchette des loyers indique que les gammes de 600 à 699 $, de 700 à 799 $ et de 800 $ et plus affichent un taux d'inoccupation similaire à celui du marché dans son ensemble. Il n'y aurait donc pas d'accumulation disproportionnée de logements dispendieux vacants et donc, encore une fois, pas de signe de surproduction. En fait, ce sont les logements qui se louent moins de 400 $ par mois, principalement les studios (3,8 %), qui trouvent preneur moins facilement que les autres types de logements offerts sur le marché.

Le fait que le taux d'inoccupation des logements appartenant aux trois gammes de loyer supérieures ait diminué entre 2005 et 2006 et augmenté dans les autres, est un signe que la venue de nouvelles unités sur le marché entraîne une certaine rotation des locataires. Ainsi, même si les locataires ayant un budget serré ne peuvent pas louer un appartement dispendieux, ils profitent ultimement de l'accroissement du stock, au fur et à mesure que l'effet de roulement survient.

Situation différente dans le cas des studios

Selon la dernière enquête ce sont les studios qui se louent le moins bien, puisque leur taux d'inoccupation est de 3,5 %. En octobre, parmi les 375 logements inoccupés, 92 étaient des studios. Ceux-ci représentaient 8 % du stock et 25 % des appartements vacants. Cependant, cette situation ne concernerait pas les immeubles récents, dans lesquels seulement 1,7 % des studios n'avaient toujours pas trouvé preneur.

Depuis quelques années, la demande semble s'orienter vers les logements plus grands. Les gens veulent de l'espace pour travailler à la maison, pour se détendre ou pour améliorer leur confort. On pourrait donc en déduire que les studios sont moins attrayants pour les locataires plus fortunés. De plus, les locataires au portefeuille moins bien garni devraient également délaisser les studios, puisque le partage d'un appartement plus spacieux diminue leurs coûts. Pour les locataires plus âgés, le studio peut demeurer une solution intéressante si l'immeuble où il se trouve offre un large éventail de services. Même sur ce créneau de marché, on note cependant un intérêt moins marqué pour les studios.

La situation des studios est particulièrement marquée dans les immeubles de 20 à 49 unités, où le taux d'inoccupation a grimpé à 5,2 %. Dans ces immeubles de taille moyenne, la présence de services qui pourraient faciliter la location des studios fait souvent défaut, à cause de l'absence d'économies d'échelle.

Malgré le glissement apparent de la demande vers les logements plus grands, les appartements de trois chambres à coucher et plus tardent à trouver preneur dans les immeubles de 50 à 99 unités puisque le taux d'inoccupation se situe à 5,3 %. Il s'agit par contre d'un petit stock, soit environ 200 unités. Malgré tout, il faut se demander si les immeubles de cette taille, qui offrent généralement plusieurs services, constituent l'environnement idéal pour ce type de logements. Pourtant, l'écart de loyer n'est pas très important, puisqu'il en coûte 730 $ de plus par an pour louer un appartement de trois chambres dans un immeuble de cette taille comparativement aux autres immeubles locatifs.

L'immigration demeure le moteur de la demande de logements locatifs

Comme le montre le graphique 2, l'arrivée des migrants étrangers domine le bilan migratoire à Sherbrooke depuis le début des années 1990. La région n'arrive plus à attirer des gens d'ailleurs au Québec depuis que la création d'emplois a ralenti et s'est concentrée dans des secteurs exigeant peu de formation et offrant des salaires peu élevés. En 2004 et en 2005, la migration internationale a été supérieure au bilan migratoire. Durant ces années, il y a eu respectivement 1 256 et 1 172 migrants étrangers dans la région. À leur arrivée, la majorité de ceux-ci se dirigent vers le marché locatif et y demeurent plusieurs années. Après avoir passé 15 ans dans leur nouveau pays, seulement un peu plus de 50 % des migrants étrangers sont devenus propriétaires. Ce mouvement migratoire se poursuivra au cours des prochaines années, ce qui se traduira par une demande d'au moins 600 logements additionnels en 2007. Il pourrait même s'accentuer si la volonté gouvernementale d'encourager une partie des nouveaux arrivants à se diriger vers certains petits centres, dont Sherbrooke, se concrétise. L'immigration demeurera donc le moteur de la demande de logements locatifs en 2007.

La demande de logements locatifs de la part des jeunes manque de tonus pour deux raisons : le nombre de ménages de 15 à 24 ans, qui se dirigent

principalement vers la location, diminue, selon les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) et, pour ce même groupe d'âge, les emplois à temps plein suivent une tendance à la baisse depuis 2004. Le repli de la demande de logements locatifs attribuable à ce groupe d'âge sera cependant en partie compensé par l'accroissement de la clientèle âgée. Durant la période 2005 à 2007, le nombre de ménages âgés de 65 ans et plus devrait s'accroître de 450 par an, toujours selon l'ISQ. Si 20 % de ces ménages décidaient d'aller vers le marché locatif, il s'ensuivrait une demande de 90 nouveaux logements. Comme on estime à une centaine la diminution annuelle des ménages de 15 à 24 ans, qui deviennent locataires pour la plupart, on s'aperçoit qu'à court terme la clientèle des aînés comblera en grande partie la réduction de la demande de logements locatifs entraînée par cette baisse.

L'accession à la propriété demeurera importante l'an prochain, même si le repli entraîné en 2006 se poursuivra en raison de la détérioration des conditions et des perspectives d'emploi, de la progression des prix et de la baisse de confiance des consommateurs. Le déplacement moins marqué de la clientèle contribuera cependant à limiter la hausse du taux d'inoccupation attendue pour l'an prochain.

Hausse du pourcentage de logements inoccupés pour 2007

Entre l'enquête de 2005 et celle de 2006, 431 logements neufs sont venus enrichir le parc locatif. Pour l'enquête de 2007, on s'attend à ce que 675 nouveaux appartements se greffent au stock. Une partie de l'accroissement de la production découle de la construction d'un ensemble d'habitation pour aînés qui comprend 279 unités et qui sera prêt à être habité l'été prochain. Pour le reste, le faible pourcentage de logements inoccupés incite les promoteurs à démarrer de nouveaux chantiers.

L'accroissement rapide de l'offre survient à un moment où la demande de logements locatifs est en hausse grâce à l'arrivée plus importante d'immigrants. De plus, la réalisation d'un nouvel ensemble pour aînés stimulera la demande de logements locatifs de la part de cette clientèle. Comme les logements vacants sont rares dans les résidences, une partie de la demande latente pourra s'exprimer. Enfin, le ralentissement de l'accession à la propriété se poursuivra et contribuera à raffermir la demande locative.

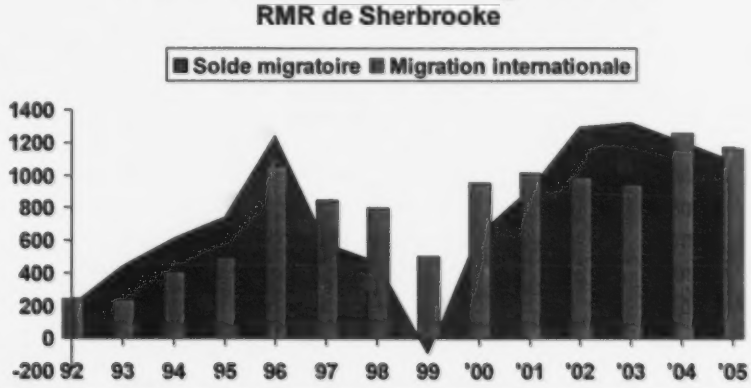
Au total, cependant, nous devrions assister à une hausse du taux d'inoccupation l'an prochain, la progression de la demande étant inférieure par rapport à celle de l'offre. Le taux d'inoccupation devrait s'établir à 1,7 %. Le marché reprendra donc sa marche vers la détente, stoppée l'espace d'une année.

Le marché demeurant malgré tout serré, et une pause ayant été observée dans la détente du marché cette année, une hausse des loyers supérieure à celle de cette année est prévue pour 2007. Le loyer moyen des logements de deux chambres à coucher devrait avoisiner 530 $ en 2007.

Graphique 2

L'arrivée de migrants étrangers domine le bilan migratoire

RMR de Sherbrooke



Les mouvements de locataires seront peu importants

D'après les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, menée en octobre, 1,4 % des unités locatives étaient disponibles sur le marché de Sherbrooke. Le taux de disponibilité dépasse le taux d'inoccupation de 0,2 point de pourcentage. Il tient compte non seulement des logements vacants, mais aussi des logements dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qui n'ont pas encore été reloués. Le taux de disponibilité donne une idée un peu plus générale de l'offre à court terme de logements inoccupés.

Les données sur la disponibilité semblent indiquer que peu de locataires vont bouger à court terme, soit pour se trouver un autre logement, soit pour accéder à la propriété. Ce mouvement touche environ 60 locataires. Cette faible mobilité résulte peut-être de l'appel à la prudence lancé par certains intervenants depuis la rareté importante des logements disponibles survenue en 2003. Ces derniers incitent en effet les locataires à se montrer prudents avant de laisser un logement parce qu'il est difficile d'en dénicher un autre. Il faut également noter que l'automne est une période tranquille en ce qui a trait au déplacement des locataires au Québec.

Si l'on se fie à l'indicateur de disponibilité, c'est dans le quartier Centre que les locataires manifestent la plus grande intention de bouger, puisque l'écart entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation y atteint son niveau maximal (0,6 point de pourcentage). Comme ce quartier est situé au centre-ville où la tranquillité fait parfois défaut, où les bâtiments sont pour la plupart vieux et où la pauvreté se fait plus présente, il a toujours attiré une clientèle plus mobile. À l'opposé, les zones de Fleurimont et d'Ascot/Lennoxville affichent un taux de disponibilité égal au taux d'inoccupation. Les propriétaires de ces quartiers n'ont donc pas à envisager, à court terme, de roulement de leur clientèle.

Examen du parc locatif sherbrookois

Grâce à la collaboration de la ville de Sherbrooke, nous avons réexaminé le parc locatif de la RMR de Sherbrooke, et plus de 5 000 appartements ont été ajoutés à notre stock de logements locatifs. Ceux-ci sont situés dans toutes les zones de marché et appartiennent à toutes les catégories de logements (studios et autres), et ce, dans des proportions similaires au stock antérieur. En ce qui a trait à la taille des immeubles, on remarque qu'une part importante des appartements ajoutés se trouve dans des immeubles de trois à cinq logements. En fait, il y en a plus de 3 000. Selon les résultats de l'enquête de 2006, les immeubles de trois à cinq logements représentaient 27 % du parc locatif contre 18 %, un an auparavant. Même si le taux d'inoccupation est plus faible dans les petits immeubles, la modification du pointage a eu un impact négligeable sur le taux d'inoccupation en 2006.

Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue légèrement et s'établit à 2,6 %

Cette année, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada a diminué légèrement : il s'est replié de 0,1 point de pourcentage par rapport à l'an passé pour s'établir à 2,6 % en octobre 2006.

La forte création d'emplois et la progression appréciable du revenu ont contribué à stimuler aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Les niveaux élevés d'immigration ainsi que l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers ont été les principaux moteurs de la demande de logements locatifs. Ces facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoignent le nombre quasi record de ventes conclues sur le marché de l'existant et l'important volume d'habitations mises en chantier en 2006. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui accèdent à la propriété. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2006 ont été observés à Windsor (10,4 %), Saint John (N.-B.) (6,8 %) et St. John's (T.-N.-L.) (5,1 %), et les plus bas, à Calgary (0,5 %), Victoria (0,5 %) et Vancouver (0,7 %).

C'est à Toronto, Vancouver, Calgary et Ottawa que les appartements de deux chambres situés dans des immeubles neufs ou existants se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 067, 1 045, 960 et 941 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (488 et 485 $).

En excluant du calcul les immeubles construits ou convertis depuis la dernière enquête, nous obtenons une meilleure indication de l'augmentation des loyers dans les immeubles existants. Dans l'ensemble, le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans des immeubles existants dans les 28 principaux centres a augmenté de 3,2 % en octobre 2006, par rapport à l'année précédente. Les plus fortes majorations de loyer ont été enregistrées à Calgary (19,5 %) et à Edmonton (9,9 %). Si l'on exclut Calgary et Edmonton, la hausse globale n'est plus que de 2,4 %.

En 2006, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à 1 % dans cinq des sept centres examinés à cet égard (c'est-à-dire Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec). Les plus bas ont été enregistrés à Vancouver et Toronto (0,4 %), et les plus hauts, à Québec (1,2 %) et Montréal (2,8 %). Les résultats de l'enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel et ce, dans tous les centres à l'étude sauf Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 487, 1 273 et 1 257 $ par mois). Dans tous les centres ayant fait l'objet de l'enquête élargie, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

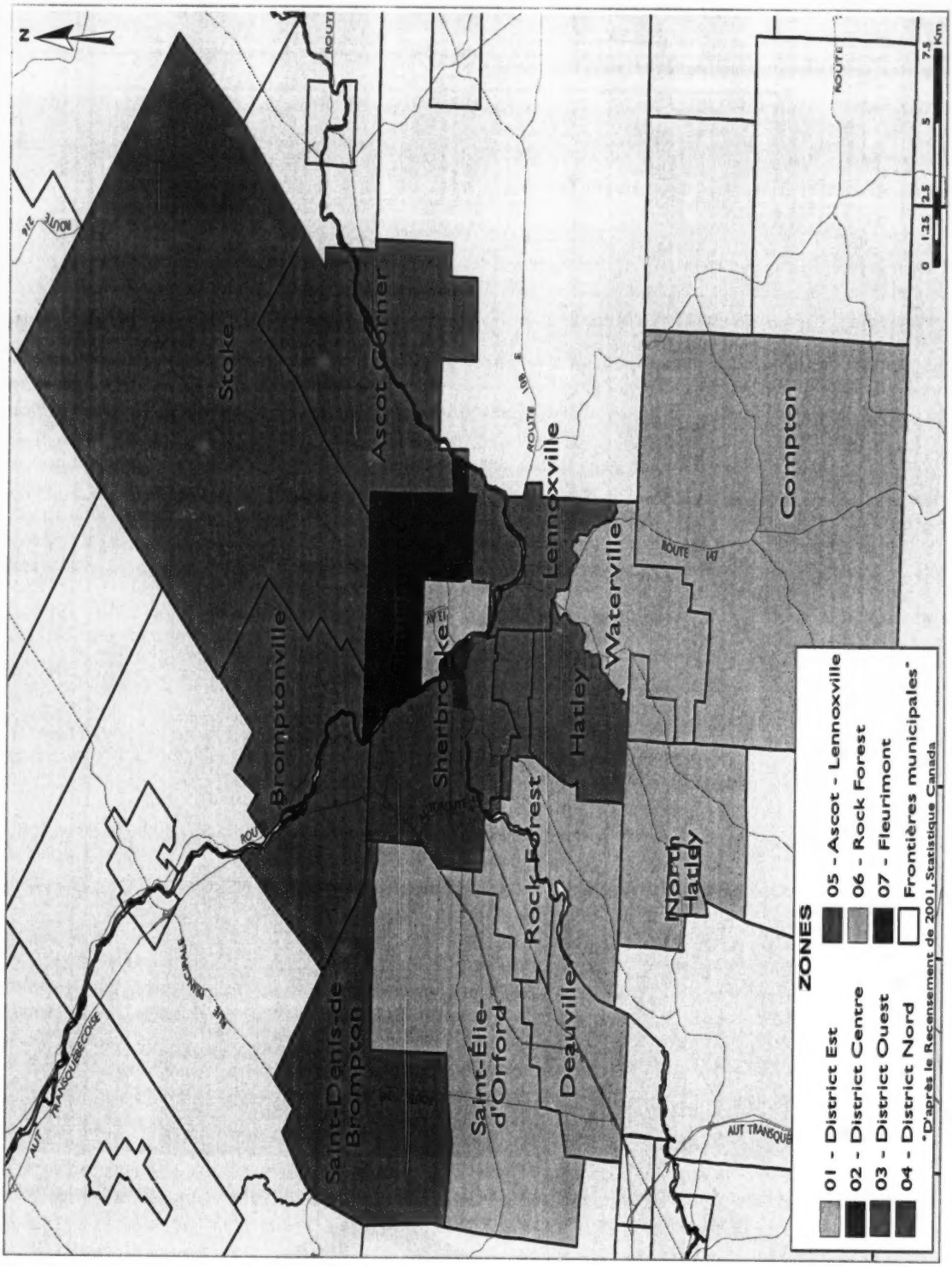
Par ailleurs, à Montréal et Vancouver, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres faisant partie du marché locatif secondaire (logements[2] autres que les appartements locatifs d'initiative privée et les appartements en copropriété, comme par exemple les duplex et les appartements accessoires) était inférieur à celui des appartements locatifs traditionnels et des appartements en copropriété offerts en location. À Toronto, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres du marché locatif secondaire était légèrement supérieur à celui des logements locatifs traditionnels de même taille.

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

[2] L'Enquête sur les logements locatifs, réalisée en octobre par la SCHL, vise les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements en rangée ou appartements. Cette année, sa portée a été élargie pour que des informations soient recueillies également sur le marché locatif secondaire. Seront donc désormais examinés les types de logement suivants, dans les RMR de Vancouver, Toronto et Montréal :
- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location;
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex;
- appartements accessoires offerts en location;
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS MAINTENANT MENÉE ÉGALEMENT AU PRINTEMPS

À compter de 2007, la SCHL procédera à une enquête sur les logements locatifs au printemps, en plus de l'enquête qui a déjà lieu à l'automne. Les résultats de l'enquête du printemps seront rendus publics en juin et fourniront des renseignements à l'échelle des centres sur des indicateurs clés du marché locatif comme les taux d'inoccupation et les loyers moyens. Ceux qui utilisent ces données auront accès à des renseignements plus à jour sur les tendances du marché.


N
Stoke
Ascot Corner
Bromptonville
Sherbrooke
Lennoxville
Waterville
Compton
Hatley
North Hatley
Rock Forest
Saint-Élie-d'Orford
Deauville
Saint-Denis-de-Brompton
ROUTE 108
ROUTE 141
AUT TRANSQUÉBECOISE
0 1.25 2.5 5 7.5 Km
ZONES
01 - District Est
02 - District Centre
03 - District Ouest
04 - District Nord
05 - Ascot - Lennoxville
06 - Rock Forest
07 - Fleurimont
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES ELL – RMR DE SHERBROOKE	
Zone 1	**District Est** – Nord : limites de la ville; sud : limites de la ville; est : limites de la ville; ouest : rivière Saint-François.
Zone 2	**District Centre** – Nord : rivière Saint-François; sud : rues Galt Ouest et Wellington; est : rivière Saint-François; ouest : rue Belvedère et boulevard Queen Nord.
Zone 3	**District Ouest** – Nord : rivière Magog et rue Galt Ouest; sud : limites de la ville; est : rue Wellington Sud; ouest : rivière Magog.
Zone 4	**District Nord** – Nord : limites de la ville; sud : rivière Magog; est : rivière Saint-François et boulevard Queen Nord.
Zones 1-4	Ancienne ville de Sherbrooke
Zone 5	**Canton d'Ascot et ville de Lennoxville** – comprend également Ascot Corner, Bromptonville, le canton de Brompton et Saint-Denis-de-Brompton.
Zone 6	**Rock Forest** – comprend également Deauville, North Hatley et le canton de Hatley.
Zone 7	**Fleurimont** – comprend également Saint-Élie-d'Orford et Stoke.
Zones 1-7	RMR de Sherbrooke

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres

1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres

1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres

1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres

2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres

2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres

2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres

3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres

3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres

3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)

4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres

4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble

4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.

4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montéal, Toronto et Vancouver

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement

5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

*** Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionels.**

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - District Est	1,6 c	3,4 d	0,5 a	1,7 b	0,7 a	1,0 a	0,5 b	3,8 d	0,7 a	1,7 b
Zone 2 - District Centre	3,2 d	3,4 d	0,9 a	1,1 a	2,4 c	0,3 b	**	0,0 c	1,9 b	1,1 a
Zone 3 - District Ouest	1,0 d	4,8 b	0,9 a	1,7 c	1,4 a	0,6 b	1,2 d	0,4 b	1,2 a	1,4 a
Zone 4 - District Nord	1,2 a	2,7 a	1,9 b	1,1 a	1,0 a	0,6 a	0,9 d	0,2 b	1,2 a	0,8 a
Anc. ville de Sherbrooke	1,7 b	3,7 b	1,0 a	1,5 a	1,1 a	0,7 a	1,0 a	1,1 a	1,1 a	1,3 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	4,0 d	0,0 b	1,4 a	0,6 a	1,4 a	1,3 a	2,0 c	1,2 a	1,5 a	1,1 a
Zone 6 - Rock Forest	**	**	0,8 d	0,4 b	2,0 c	1,0 a	**	1,2 d	1,6 b	1,0 a
Zone 7 - Fleurimont	**	4,4 b	2,5 b	0,5 a	0,0 b	0,9 a	0,0 c	0,0 c	0,4 a	0,8 a
Sherbrooke (RMR)	1,0 b	3,5 b	1,1 a	1,3 a	1,1 a	0,8 a	1,0 a	1,1 a	1,2 a	1,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - District Est	304 a	341 a	393 a	404 a	485 a	495 a	592 a	577 a	458 a	467 a
Zone 2 - District Centre	323 a	335 a	368 a	386 a	433 a	462 b	517 b	584 b	394 a	427 a
Zone 3 - District Ouest	332 a	352 a	383 a	397 a	466 a	469 a	551 a	584 a	442 a	447 a
Zone 4 - District Nord	381 a	392 a	463 a	475 a	561 a	565 a	666 a	675 a	546 a	558 a
Anc. ville de Sherbrooke	337 a	354 a	406 a	415 a	504 a	510 a	608 a	618 a	477 a	485 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	334 b	350 a	409 a	417 a	478 a	500 a	597 a	618 a	473 a	493 a
Zone 6 - Rock Forest	a.l.e.	a.l.e.	413 a	416 a	561 a	586 a	621 a	616 a	552 a	570 a
Zone 7 - Fleurimont	**	416 a	419 a	427 a	501 a	514 a	603 a	621 a	509 a	516 a
Sherbrooke (RMR)	337 a	355 a	407 a	414 a	505 a	515 a	607 a	618 a	483 a	493 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2006 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - District Est	20 d	601	37 b	2 151	37 a	3 732	29 d	777	124 b	7 261
Zone 2 - District Centre	16 d	455	10 a	896	3 b	956	0 c	323	28 a	2 630
Zone 3 - District Ouest	39 b	809	31 c	1 763	19 b	3 095	4 b	960	92 a	6 628
Zone 4 - District Nord	16 a	597	17 a	1 487	21 a	3 801	3 b	1 320	57 a	7 205
Anc. ville de Sherbrooke	90 b	2 463	94 a	6 297	100 a	11 583	36 a	3 380	301 a	23 724
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	0 b	110	6 a	983	29 a	2 207	7 a	556	42 a	3 857
Zone 6 - Rock Forest	**	**	1 b	258	15 a	1 471	5 d	444	21 a	2 180
Zone 7 - Fleurimont	2 b	46	1 a	186	8 a	941	0 c	237	11 a	1 409
Sherbrooke (RMR)	92 b	2 625	102 a	7 725	132 a	16 203	49 a	4 617	375 a	31 170

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - District Est	1,6 c	4,0 d	0,6 a	1,9 b	1,2 a	1,0 a	0,6 a	3,8 d	1,0 a	1,8 b
Zone 2 - District Centre	3,2 d	5,8 d	0,9 a	1,6 c	2,4 c	0,4 b	**	0,0 c	1,9 b	1,7 c
Zone 3 - District Ouest	1,7 c	5,8 b	1,4 a	2,1 c	1,4 a	0,7 a	**	0,4 b	1,5 a	1,7 b
Zone 4 - District Nord	1,4 a	2,7 a	2,4 b	1,1 a	1,1 a	1,0 d	1,2 d	0,2 b	1,5 a	1,0 a
Anc. ville de Sherbrooke	1,9 b	4,6 b	1,3 a	1,7 a	1,3 a	0,9 a	1,2 a	1,1 a	1,4 a	1,5 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	4,0 d	0,0 b	1,4 a	0,6 a	1,5 a	1,3 a	2,0 c	1,2 a	1,6 a	1,1 a
Zone 6 - Rock Forest	**	**	1,2 a	1,5 c	2,2 c	1,2 a	**	1,2 d	2,0 b	1,3 a
Zone 7 - Fleurimont	**	4,4 b	2,5 b	0,5 a	0,0 b	0,9 a	0,4 b	0,0 c	0,4 a	0,8 a
Sherbrooke (RMR)	2,0 b	4,5 b	1,3 a	1,6 a	1,3 a	1,0 a	1,3 a	1,1 a	1,4 a	1,4 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Sherbrooke (RMR)										
Avant 1940	3,9 d	6,0 d	0,5 b	**	**	0,3 b	**	**	1,6 c	1,4 a
1940 à 1959	1,2 d	**	2,6 c	1,9 c	1,1 d	**	0,6 b	0,5 b	1,6 c	1,7 c
1960 à 1974	1,3 a	4,6 c	0,7 a	1,0 a	1,3 a	0,8 a	1,6 c	0,3 b	1,1 a	1,2 a
1975 à 1989	1,1 a	1,9 a	1,0 a	1,2 a	0,7 a	0,9 a	0,9 a	1,9 c	0,8 a	1,2 a
1990 à 1999	3,4 c	3,8 c	0,6 a	0,3 b	0,4 b	0,4 b	0,2 b	0,6 b	0,6 a	0,7 a
2000 ou après	1,6 a	1,7 a	2,5 c	0,9 a	2,9 c	0,8 d	1,4 d	0,5 b	2,5 c	0,8 a
Tous les immeubles	1,8 b	3,5 b	1,1 a	1,3 a	1,1 a	0,8 a	1,0 a	1,1 a	1,2 a	1,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Sherbrooke (RMR)										
Avant 1940	303 a	321 a	354 a	371 a	426 a	469 a	494 b	568 b	398 a	446 a
1940 à 1959	303 b	338 a	395 a	384 a	458 a	431 a	597 a	569 a	458 a	428 a
1960 à 1974	332 a	356 a	397 a	416 a	477 a	495 a	565 a	596 a	444 a	469 a
1975 à 1989	368 a	372 a	419 a	434 a	500 a	514 a	601 a	621 a	489 a	499 a
1990 à 1999	**	**	436 b	427 b	543 a	547 a	652 a	668 a	559 a	566 a
2000 ou après	**	**	515 b	507 b	668 a	662 a	766 a	752 a	666 a	657 a
Tous les immeubles	337 a	355 a	407 a	416 a	505 a	515 a	607 a	618 a	483 a	493 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Sherbrooke (RMR)										
3 à 5 unités	0,0 d	**	1,1 d	**	0,9 d	0,7 b	0,1 b	**	0,7 a	0,9 a
6 à 19 unités	2,7 c	3,4 d	0,9 a	1,5 c	1,2 a	0,5 a	1,2 a	0,9 a	1,2 a	1,0 a
20 à 49 unités	1,2 a	5,2 a	0,8 a	0,9 a	0,7 a	1,0 a	1,7 a	0,8 a	0,9 a	1,3 a
50 à 99 unités	1,6 a	1,8 a	2,8 a	3,3 a	2,6 a	2,3 a	2,4 a	5,3 a	2,5 a	2,9 a
100 unités et +	2,3 a	2,6 a	1,8 a	1,3 a	3,6 a	1,7 a	**	**	2,1 a	1,7 a
Tous les immeubles	1,8 b	3,5 b	1,1 a	1,3 a	1,1 a	0,8 a	1,0 a	1,1 a	1,2 a	1,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Sherbrooke (RMR)										
3 à 5 unités	274 b	314 b	370 a	370 a	510 a	509 a	629 a	624 a	505 a	502 a
6 à 19 unités	327 a	341 a	385 a	404 a	490 a	506 a	578 a	604 a	466 a	485 a
20 à 49 unités	332 a	355 a	407 a	424 a	493 a	510 a	581 a	606 a	462 a	479 a
50 à 99 unités	369 a	384 a	489 a	500 a	589 a	597 a	668 a	679 a	531 a	534 a
100 unités et +	**	**	**	531 a	**	**	**	**	**	534 a
Tous les immeubles	337 a	355 a	407 a	416 a	505 a	515 a	607 a	618 a	483 a	493 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Sherbrooke

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - District Est	**	**	0,4 b	1,4 a	0,4 a	0,7 a	5,0 a	8,4 a	**	**
Zone 2 - District Centre	0,7 b	0,0 c	2,9 c	1,4 d	1,6 a	2,3 a	**	**	**	**
Zone 3 - District Ouest	**	**	1,0 d	1,1 a	1,1 a	2,2 a	1,1 a	0,8 a	a.l.u.	**
Zone 4 - District Nord	0,0 c	0,4 b	1,1 a	0,0 c	0,6 a	1,0 a	2,2 a	1,7 a	3,7 a	2,7 a
Anc. ville de Sherbrooke	0,6 b	1,1 a	1,1 a	0,9 a	0,7 a	1,3 a	2,7 a	3,0 a	2,1 a	1,7 a
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	**	0,0 c	1,8 c	1,9 c	1,5 a	0,8 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 6 - Rock Forest	**	0,5 b	2,3 b	0,6 b	0,8 a	2,3 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 7 - Fleurimont	0,7 b	0,0 c	0,0 a	0,3 a	0,4 a	1,7 a	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sherbrooke (RMR)	0,7 a	0,9 a	1,2 a	1,0 a	0,9 a	1,3 a	2,5 a	2,9 a	2,1 a	1,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Sherbrooke

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Sherbrooke (RMR)										
Moins de 400 $	1,6 b	3,8 b	0,6 a	1,4 a	1,3 a	1,1 a	0,0 a	0,0 a	0,9 a	2,2 a
400 à 499 $	1,9 c	3,0 c	1,1 a	1,3 a	0,8 a	0,7 a	0,6 a	1,0 a	0,9 a	1,0 a
500 à 599 $	0,0 a	**	3,2 d	1,5 a	0,4 a	0,6 a	1,5 a	0,5 a	0,9 a	0,6 a
600 à 699 $	a.l.e.	0,0 a	**	5,9 c	2,9 b	1,4 a	0,4 a	0,9 a	1,7 b	1,2 a
700 à 799 $	a.l.e.	a.l.e.	7,7 a	0,0 a	3,0 d	1,2 a	1,0 a	1,2 a	2,1 b	1,2 a
800 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	0,0 a	1,5 a	2,1 c	0,9 a	1,7 c	1,1 a
Toutes les fourchettes	1,8 b	3,5 b	1,1 a	1,3 a	1,1 a	0,8 a	1,0 a	1,1 a	1,2 a	1,2 a

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'avril/octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL donne un aperçu des taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que des loyers moyens, tant dans les immeubles neufs qu'existants. Cette année, la SCHL introduit une nouvelle mesure qui estime l'évolution des loyers en fonction des immeubles existants seulement. Cette estimation est établie à partir d'immeubles qui faisaient partie de l'échantillon d'enquête tant en 2005 qu'en 2006. L'évolution du loyer dans les immeubles existants constitue une estimation du pourcentage de changement des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs qui fait abstraction des effets de composition que peuvent avoir les immeubles neufs, les conversions d'immeubles et la rotation de l'échantillon d'enquête sur l'évolution du niveau des loyers. L'estimation du pourcentage de changement des loyers est disponible dans le Rapport sur le marché locatif – Faits saillants-Canada et dans la section narrative des rapports sur le marché locatif locaux. Les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants sont également fournis. Bien que le pourcentage de variation des loyers dans les immeubles existants publié dans nos rapports soit significatif d'un point de vue statistique, toute variation de loyer qui pourrait être calculée d'après les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants pourrait être significative d'un point de vue statistique ou pourrait ne pas l'être.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mesure la conjoncture du **marché locatif secondaire**, lequel englobe les logements non visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans son Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS) :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable partageant un seul toit et situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle possède trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre, et leurs résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation, tirées des résultats de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété. Elle publie également des données sur les loyers moyens, obtenues grâce à l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et l'Enquête auprès des ménages sur les loyers. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation [c.v.]).

En 2006, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet d'une enquête dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements faisant partie du marché locatif secondaire ont fait l'objet d'une enquête à Vancouver, Toronto et Montréal.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés ogements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

F

NOUVELLES ENQUÊTES ET NOUVEAUX RAPPORTS

Nous avons consulté nos clients... ils nous ont parlé... nous les avons écoutés!

Améliorations aux produits et services d'analyse de marché de la SCHL

Nos clients

nous ont dit que les produits et services de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constituent leur meilleure source d'information sur le marché de l'habitation. Ils se fient aux données factuelles complètes et à jour que nous leur présentons, ainsi qu'à nos prévisions. Ils nous ont également indiqué des moyens de rendre nos produits encore meilleurs.

- Information sur le marché locatif secondaire
- Enquête sur les logements locatifs menée au printemps
- Enquête sur les dépenses de rénovation couvrant 10 grands centres
- Publications produites pour un nombre accru de centres

Vous voulez en savoir plus?

À compter de décembre 2006 et tout au long de 2007, la SCHL mettra en place des améliorations qui profiteront à tous les intervenants du marché. Pour en savoir davantage, visitez régulièrement notre site Web et abonnez-vous aux publications électroniques gratuites du Centre d'analyse de marché de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/marchedelhabitation

64449_2006_A01